LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR du Grand Sudbury

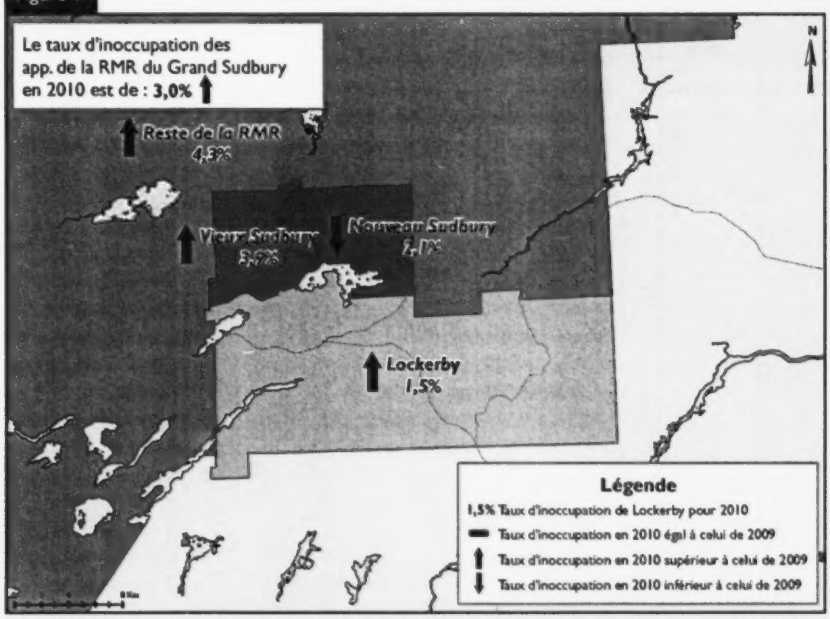
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Dans la région de Sudbury, le taux d'inoccupation des appartements n'a presque pas bougé. Il est passé de 2,9 % en octobre 2009 à 3,0 % en octobre 2010.
- Entre 2009 et 2010, le loyer moyen des logements faisant partie de l'échantillon fixe[1] s'est accru de 2,6 % dans le cas des unités de deux chambres et de 2,8 % dans celui des appartements de une chambre.
- Parmi les facteurs ayant infl ué sur le nombre des logements vacants, mentionnons l'affaiblissement du marché du travail,particulièrement pour les jeunes, et un mouvement d'accession à la propriété.
- Après avoir augmenté légèrement en 2010, le taux d'inoccupation devrait diminuer quelque peu dans la région de Sudbury pour s'établir à 2,0 % au cours des douze prochains mois, principalement en raison de la croissance de l'emploi.

Figure 1



[1] Par échantillon fixe, on entend un échantillon constitué uniquement d'immeubles qu'avaient en commun les enquêtes réalisées en octobre 2009 et en octobre 2010.

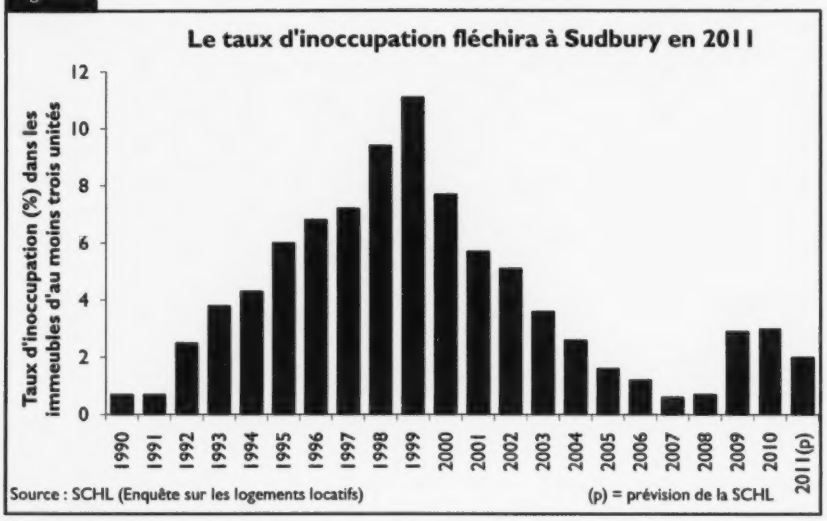
Table des matières

1 Faits saillants
2 Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente
4 Au sein de l'échantillon fixe, la hausse des loyers demeure supérieure au taux légal
4 Perspectives du marché locatif pour 2011
6 Aperçu national
7 Carte des zones d'enquête
8 Description des zones d'enquête
9 Tableaux du rapport sur le marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Le taux d'inoccupation des logements locatifs augmente

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre 2010 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée n'a pour ainsi dire pas bougé. Il est passé de 2,9 % en octobre 2009 à 3,0 % en octobre 2010. (Voir le tableau 1.1.1) Toutefois, d'importants changements se sont produits au cours de l'année. Parmi les 34 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada, celles de Sudbury et d'Oshawa se sont classées au treizième rang pour ce qui est des bas taux d'inoccupation, ce qui signifie que 18 des 34 grands centres du pays affichent un taux d'inoccupation supérieur à celui de Sudbury. À Thunder Bay, l'autre grand centre du nord de l'Ontario, le taux d'inoccupation a fléchi légèrement (2,3 % en 2009, contre 2,2 % en 2010). La proportion des logements vacants a baissé dans la majorité des agglomérations de la province.

Le taux de disponibilité est une mesure un peu plus large que le taux d'inoccupation. Il correspond à la proportion des appartements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant donné ou reçu un avis de déménagement. Dans le Grand Sudbury, ces deux indicateurs ont évolué de façon analogue bien que l'écart entre les deux se soit accentué en 2010. Le taux de disponibilité est monté de 3,3 % en 2009 à 4,0 % en 2010. C'est peut-être une indication que le mouvement d'accession à la propriété continuera d'exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation, du moins à court terme.

La situation de l'emploi pèse sur la demande de logements locatifs

Plusieurs facteurs ont affaibli la demande de logements locatifs et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation. Certes, les jeunes sont plus susceptibles d'être locataires, mais ils représentent une petite partie du nombre total des ménages qui louent une habitation. Néanmoins, les perspectives d'emploi sont faibles, particulièrement pour les jeunes, ce qui a restreint la formation des ménages locataires dans le Grand Sudbury, au cours des douze derniers mois. Au deuxième et troisième trimestres, une nette amélioration de l'emploi, surtout dans le secteur des services, a permis de soutenir partiellement la demande de logements locatifs. Toutefois, celle-ci s'est contractée en raison de la progression du taux de chômage observée à Sudbury l'année dernière.

Figure 3

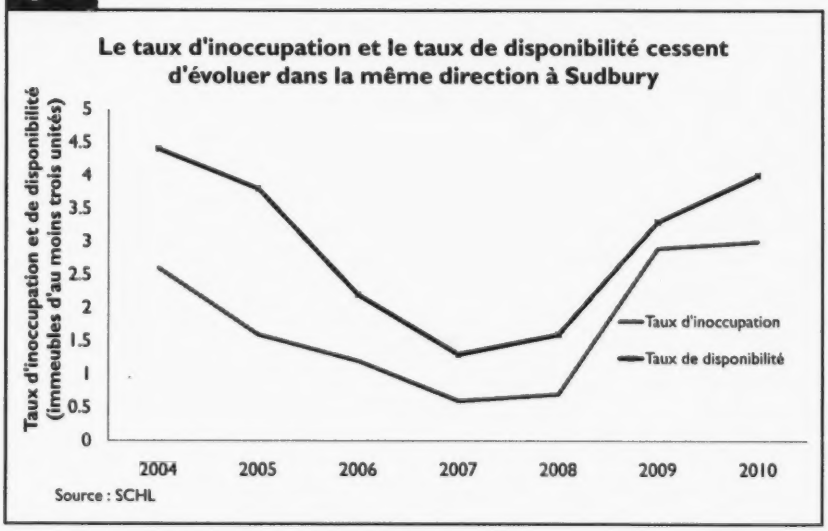
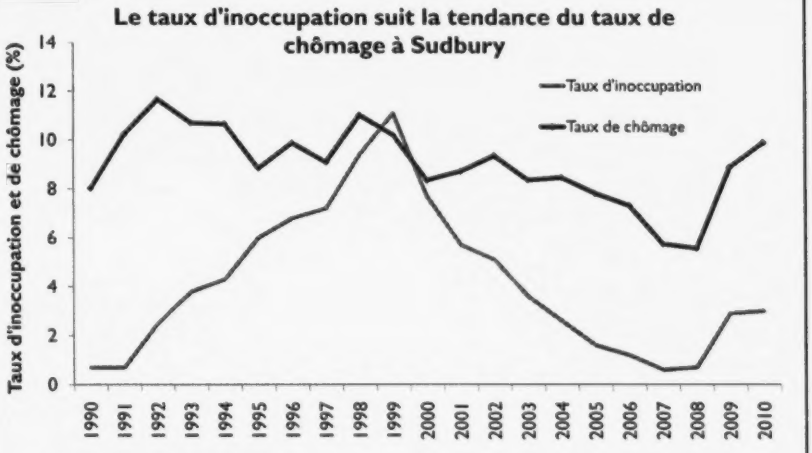


Figure 4



Sources : SCHL, Statistique Canada

Les conditions sont encore favorables à l'accession à la propriété

Les taux d'intérêt sont restés exceptionnellement bas en 2009, ce qui a donné un bon coup de pouce aux ménages qui envisageaient d'accéder à la propriété. Comme le nombre des emplois et les revenus ont augmenté au cours des douze derniers mois, on peut présumer sans se tromper que certains locataires ont décidé de devenir propriétaires, ce qui a encore contribué au relèvement du taux d'inoccupation.

En outre, selon les plus récentes données sur la migration dans la RMR de Sudbury (2008-2009), le solde migratoire était négatif. Il s'agit d'un net revirement par rapport aux six années précédentes au cours desquelles le nombre des arrivées a toujours dépassé celui des départs. Même si l'immigration est demeurée positive, la plupart des personnes ayant quitté la RMR étaient âgées de 45 ans et plus et elles sont parties ailleurs en Ontario ou à l'extérieur de la province. Beaucoup d'entre elles étaient locataires et, de ce fait, la demande de logements locatifs a diminué.

L'offre de logements locatifs neufs est limitée

De plus, l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL dans le Grand Sudbury, a révélé qu'aucune maison en rangée ni aucun appartement n'a été construit entre 2003 et 2007, soit pendant cinq ans. Par contre, on a relevé 176 achèvements depuis le 1e janvier 2008. Même s'il ne s'agit pas d'un nombre important, ces unités ont trouvé preneur et, de ce fait, le taux d'inoccupation n'a que très peu progressé.

Bien que le taux d'inoccupation global soit monté à 3,0 %, seul le nombre des unités de une chambre inoccupées s'est accru. La préférence accordée aux grands logements, à savoir ceux de deux et de trois chambres, et la perte de popularité des unités de une chambre observée lors de deux enquêtes consécutives semblent indiquer que la taille du ménage locataire moyen est en train d'augmenter. Il se pourrait que les célibataires sans attaches aient décidé de partager un logement afin que leur loyer soit plus acceptable financièrement. Cela peut également signifier qu'ils quittent la région pour s'installer dans des collectivités perçues comme offrant davantage de perspectives d'emploi.

Le taux d'inoccupation dans les sous-marchés en octobre 2010

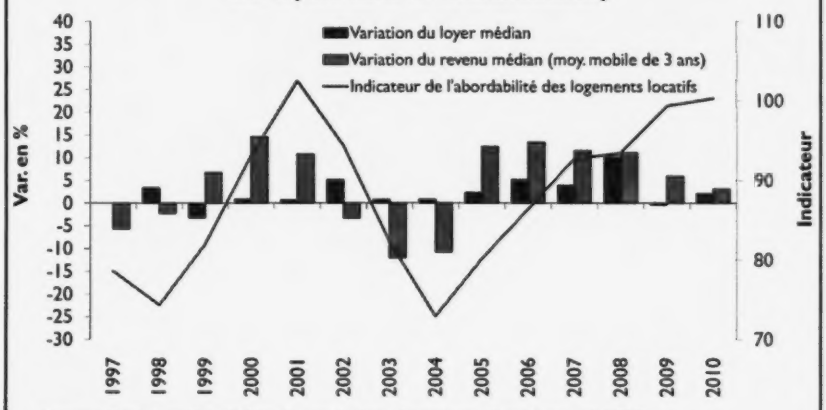
Les logements locatifs situés dans la zone 1 (Lockerby) sont encore les plus recherchés de la ville. Leur taux d'inoccupation a monté légèrement (1,4 % en 2009, contre 1,5 % cette année). Il est possible que le secteur sud soit plus populaire auprès des locataires en raison du nombre de grands immeubles de construction récente qui s'y trouvent. Puisque l'offre de logements locatifs nouvellement achevés est faible dans la ville, ces immeubles, en général bien entretenus, sont davantage en demande que les plus anciens.

Si l'on examine les taux d'inoccupation en fonction du nombre d'unités par bâtiment, on constate que plus l'immeuble est grand, plus le taux d'inoccupation est bas. Dans les immeubles de 3 à 5 et de 6 à 19 logements, le taux d'inoccupation est supérieur au taux global de 5,1 % et de 3,3 %, respectivement. Dans les trois immeubles les plus imposants, la proportion des unités vacantes est inférieure au taux d'inoccupation global. La popularité de ces grands ensembles résidentiels tient peut-être au fait qu'ils ont été construits récemment, sont bien gérés et offrent éventuellement plus de commodités que les petits immeubles de la ville. (Voir le tableau 1.3.1)

L'année de construction d'un bâtiment a une grande incidence sur le taux d'inoccupation. Les unités de une chambre construites entre 1975 et 1989 étaient parmi les plus

Figure 5

La progression des revenus est plus vigoureuse que celle des loyers dans le Grand Sudbury



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), SCHL

populaires auprès des locataires, puisque 0,7 % d'entre elles étaient vacantes. En général, dans les immeubles d'appartements bâtis avant 1959, on trouve habituellement un grand nombre d'unités vacantes. Par exemple, dans les ensembles résidentiels construits entre 1940 et 1959, le taux d'inoccupation moyen est de 4,6 %, ce qui dépasse largement le taux global. (Voir le tableau 1.2.1)

Au sein de l'échantillon fixe, la hausse des loyers augmente encore

Après avoir subi deux fortes poussées depuis 2007, les loyers ont monté modérément en 2010 dans les immeubles faisant partie de l'échantillon fixe, particulièrement dans le cas des unités de une et de deux chambres. Sudbury rejoint donc Victoria au neuvième rang du classement des RMR du Canada pour ce qui est de l'importance de la progression des loyers d'une année sur l'autre. En règle générale, du fait de l'accroissement des taux d'inoccupation au cours de la dernière décennie, le renchérissement des loyers demandés dans la région de Sudbury a été inférieur à l'augmentation autorisée par la province. La situation a commencé à changer en 2004, car l'amélioration de la conjoncture économique a contribué au resserrement des marchés locatifs du Grand Sudbury. Après une période de tension sur ces marchés, les propriétaires-bailleurs pouvaient exiger des loyers se rapprochant de ceux de marchés sur le point de se relâcher, ce qui justifiait des hausses de loyer plus fortes. Puisque l'activité économique a régressé l'année dernière, surtout dans les secteurs des mines et des produits de base, et que davantage de logements se louaient presque au prix du marché, l'accélération des loyers a ralenti dans les immeubles qui composent l'échantillon fixe.

Les logements à loyer modique affichent le taux d'inoccupation le plus bas

Dans le Grand Sudbury, les logements les plus souvent occupés sont ceux qui se louent 700 $ et 799 $ par mois. Certes, le taux d'inoccupation a progressé pour cette fourchette de prix, mais modérément (1,8 % en 2009, contre 2,1 % en 2010). Vu la situation économique difficile dans laquelle la RMR de Sudbury a été plongée l'année dernière, il n'est pas surprenant que les logements les moins chers soient aussi les plus rares. (Voir le tableau 1.4)

L'abordabilité des logements locatifs s'améliore à Sudbury

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs établi par la SCHL pour la RMR de Sudbury a progressé légèrement parce que la moyenne mobile sur trois ans du revenu médian des ménages locataires de la région a dépassé le loyer médian. L'indicateur est estimé à 100 en 2010, ce qui excède la moyenne sur 14 ans, qui est de 88. Un indicateur de 100 signifie que, en moyenne, les locataires dépensent exactement 30 % de leur revenu médian pour louer un appartement de deux chambres.

Perspectives du marché locatif pour 2011

Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation devrait tomber à 2,0 % en 2011, et ce, pour plusieurs raisons. Les marchés émergents, notamment ceux de l'Inde et de la Chine, se développeront plus rapidement l'année prochaine, et cela stimulera la demande de nickel et de cuivre, deux importants produits de base que l'on trouve dans la région de Sudbury. La demande à court terme de logements locatifs découlant de l'accroissement de l'exploitation minière ou l'absence de demande continuera de faire fluctuer le taux d'inoccupation dans un sens ou dans l'autre au cours des douze prochains mois.

Nul doute que l'annonce récente d'un investissement de 3,4 milliards de dollars par la compagnie Vale

(anciennement Vale Inco), qui souhaite moderniser ses installations et accentuer sa présence dans le Grand Sudbury, aura une incidence extrêmement positive sur le marché locatif. Un projet visant à réduire la pollution sera entrepris au début de 2012 et se poursuivra jusqu'en 2015. Il nécessitera la collaboration de 800 à 2 000 travailleurs sur place, durant les différentes étapes de sa réalisation.

La situation économique s'étant améliorée, la RMR de Sudbury devrait recommencer à attirer des gens après avoir enregistré un solde migratoire négatif pendant plusieurs années. La proportion des logements vacants va donc diminuer, car un certain nombre de ces nouveaux arrivants opteront pour la location plutôt que pour l'accession à la propriété, dans un premier temps tout au moins.

Le taux de chômage va baisser, car l'augmentation des emplois devrait être supérieure à l'accroissement de la population active au cours des douze prochains mois. Étant donné la corrélation positive qui existe entre le taux d'inoccupation et le taux de chômage, le nombre des logements vacants devrait encore fléchir, ce qui corrobore nos prévisions.

La persistance des faibles taux hypothécaires, qui incitera certains locataires à devenir propriétaires, pourrait empêcher le taux d'inoccupation de reculer en 2011. Toutefois, l'arrivée de nouveaux logements locatifs sur le marché ne devrait pas avoir d'incidence importante au cours de la prochaine année. En outre, la concurrence exercée par les unités en copropriété et les logements accessoires rattachés à des habitations existantes n'est pas jugée suffisamment forte pour neutraliser les facteurs liés à la demande qui découlent principalement de l'amélioration de l'économie locale.

Les hausses de loyer ralentiront, car le pourcentage d'augmentation autorisé par la province sera nettement inférieur l'année prochaine. Il a été fixé à 0,7 %. Le taux d'inoccupation sera tout de même moins élevé que la moyenne, et les loyers devraient encore monter plus vite que l'inflation, soit de 1,7 %.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Dans les 35 grands centres urbains[1] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

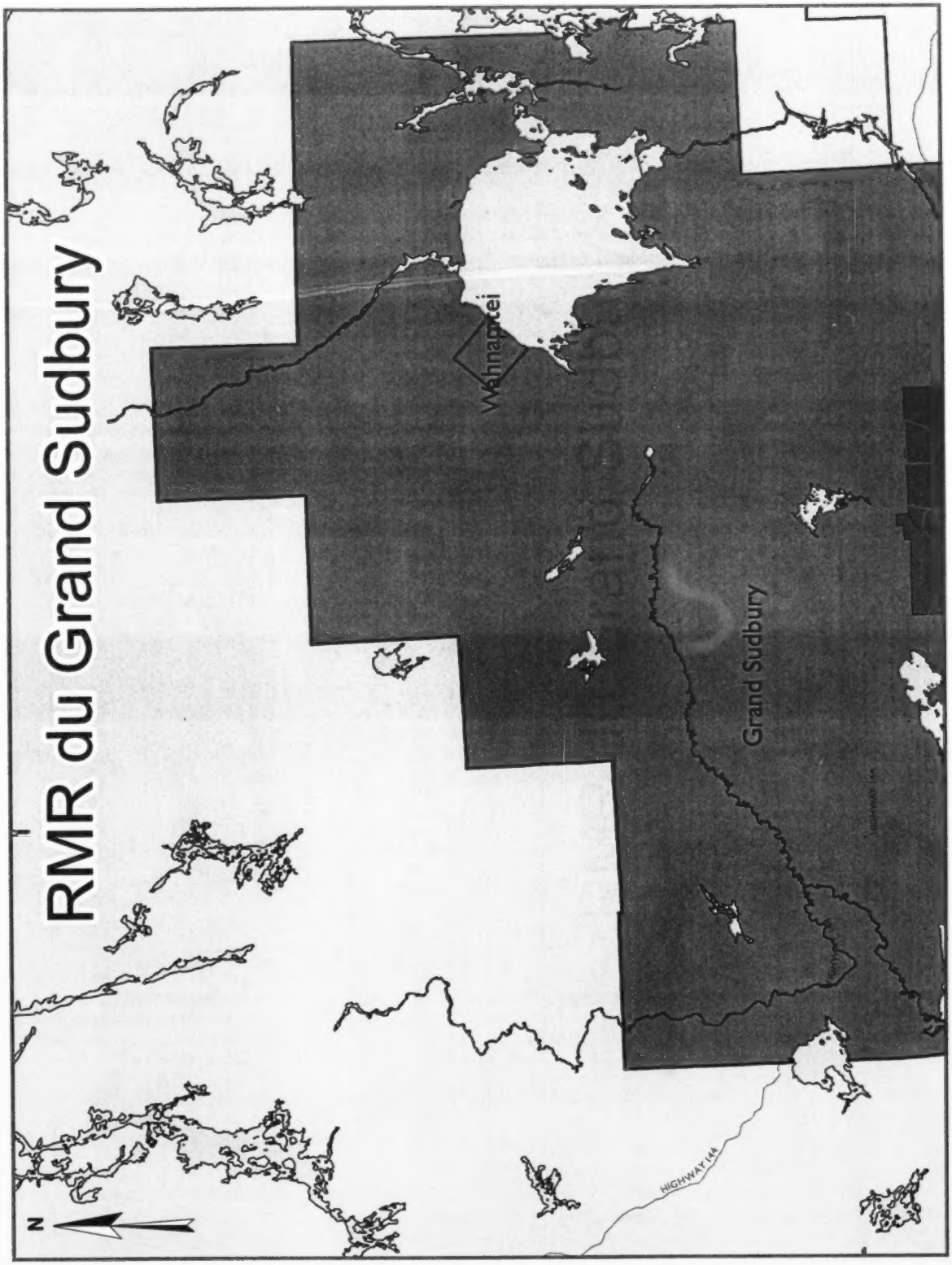
Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).


RMR du Grand Sudbury
Wahnapitei
Grand Sudbury
HIGHWAY 144
HIGHWAY 144
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE GRAND SUDBURY	
Zone 1	**Lockerby :** Englobe tous les secteurs au sud du lac Ramsey.
Zone 2	**Nouveau Sudbury :** Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.
Zone 3	**Vieux Sudbury :** Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1-3	**Ville de Sudbury**
Zone 4	**Reste de la RMR :** Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.
Zones 1-4	**RMR du Grand Sudbury**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	5,3 a	1,0 a	1,2 a	1,2 a	1,3 a	1,8 a	0,6 a	1,3 a	1,4 a	1,5 a
Zone 2	4,9 d	0,6 a	1,4 a	2,4 c	2,6 b	2,2 b	2,9 c	1,8 a	2,4 b	2,1 b
Zone 3	**	**	4,1 c	4,4 d	2,8 c	2,0 c	**	1,5 d	3,8 c	3,9 c
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**6,7 c**	**	**2,8 b**	**3,2 c**	**2,3 a**	**2,0 a**	**2,3 c**	**1,5 c**	**2,8 a**	**2,8 a**
Zone 4	**	0,0 d	3,2 d	5,1 d	3,3 c	4,7 b	1,5 c	**	3,4 b	4,3 b
Grand Sudbury (RMR)	**6,9 c**	**	**2,8 a**	**3,4 c**	**2,5 a**	**2,5 a**	**2,1 c**	**1,4 a**	**2,9 a**	**3,0 b**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	551 a	549 a	792 a	799 a	900 a	943 a	1 041 a	1 053 a	860 a	888 a
Zone 2	549 a	578 a	706 a	717 a	850 a	858 a	907 a	921 a	798 a	801 a
Zone 3	491 a	471 a	617 a	625 a	808 a	788 a	905 b	917 b	702 a	700 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**511 a**	**512 a**	**679 a**	**686 a**	**849 a**	**856 a**	**945 a**	**952 a**	**769 a**	**777 a**
Zone 4	476 b	492 a	668 a	710 a	741 a	769 a	809 a	802 a	721 a	749 a
Grand Sudbury (RMR)	**508 a**	**510 a**	**678 a**	**688 a**	**830 a**	**840 a**	**915 a**	**923 a**	**762 a**	**773 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	1 a	96	10 a	860	27 a	1 512	2 a	161	40 a	2 628
Zone 2	1 a	198	16 c	678	30 b	1 372	3 a	147	51 b	2 394
Zone 3	**	346	80 d	1 806	40 c	2 033	3 d	234	173 c	4 419
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	639	107 c	3 343	98 a	4 916	8 c	542	264 a	9 441
Zone 4	0 d	58	17 d	324	48 b	1 015	**	138	65 b	1 535
Grand Sudbury (RMR)	**	698	123 c	3 667	146 a	5 932	9 a	679	329 b	10 976

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	5,3 a	1,0 a	1,7 a	2,0 a	1,6 a	2,8 a	0,6 a	1,3 a	1,7 a	2,4 a
Zone 2	7,0 c	2,6 a	1,7 c	3,2 c	3,6 c	3,5 c	3,6 c	4,2 b	3,3 c	3,4 b
Zone 3	**	**	4,4 c	**	3,2 c	2,9 c	**	**	4,1 c	5,1 c
Ville de Sudbury (zones 1-3)	7,4 c	8,6 c	3,1 b	4,4 c	2,8 a	3,0 b	2,5 c	3,3 d	3,3 b	3,9 b
Zone 4	**	0,0 d	3,5 c	5,1 d	3,4 c	4,9 b	1,5 c	1,5 a	3,5 b	4,4 b
Grand Sudbury (RMR)	7,5 c	7,9 c	3,1 b	4,5 c	2,9 a	3,3 b	2,3 c	2,9 c	3,3 b	4,0 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1	-3,6 d	**	++	3,1 c	++	4,0 c	4,6 d	++	++	3,1 c
Zone 2	8,7 a	**	6,3 c	4,2 d	4,2 b	3,2 d	**	2,5 c	4,6 b	3,2 d
Zone 3	**	++	3,5 d	**	**	++	++	**	5,9 d	++
Ville de Sudbury (zones 1-3)	**	**	3,3 c	2,9 b	4,6 c	**	3,3 d	**	3,9 c	2,4 c
Zone 4	**	++	5,2 c	1,8 c	5,3 c	5,2 c	++	++	4,8 c	3,6 c
Grand Sudbury (RMR)	**	**	3,4 c	2,0 b	4,7 c	2,6 c	2,9 c	**	4,0 c	2,6 b

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	3,8 d	**
1940 à 1959	**	**	4,6 d	3,7 d	5,1 d	3,9 d	**	**	5,2 c	4,6 c
1960 à 1974	8,2 c	4,2 d	2,5 b	2,9 b	2,1 b	2,9 a	1,2 a	1,7 b	2,5 a	2,9 a
1975 à 1989	2,2 c	0,7 a	1,4 a	0,9 a	2,3 c	1,5 b	2,5 c	0,0 c	2,0 b	1,2 a
1990 ou après	**	0,0 d	0,7 a	1,8 c	1,5 a	1,6 b	**	0,0 c	1,5 a	1,5 a
Tous les immeubles	6,9 c	**	2,8 a	3,4 c	2,5 a	2,5 a	2,1 c	1,4 a	2,9 a	3,0 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	476 c	391 d	560 b	598 a	687 b	634 b	700 c	**	595 b	621 b
1940 à 1959	501 a	520 b	598 a	597 b	736 a	733 a	919 b	892 c	659 a	667 a
1960 à 1974	499 b	491 a	691 a	687 a	785 a	792 a	936 a	904 a	748 a	741 a
1975 à 1989	549 a	572 a	780 b	796 a	896 a	934 a	972 a	1 053 a	845 a	872 a
1990 ou après	622 b	574 c	895 a	929 a	931 a	962 a	891 a	866 c	919 a	944 a
Tous les immeubles	508 a	510 a	678 a	688 a	830 a	840 a	915 a	923 a	762 a	773 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	4,4 d	**	**	2,1 c	**	0,4 b	4,2 d	5,1 d
6 à 19 unités	**	5,1 d	3,5 c	2,2 c	3,3 c	3,7 c	2,8 c	3,8 d	3,8 b	3,3 b
20 à 49 unités	3,5 c	0,0 d	4,9 d	4,4 c	2,2 a	1,9 a	2,4 a	0,0 a	3,0 a	2,5 a
50 à 99 unités	4,8 a	5,0 a	0,4 a	0,2 b	1,3 a	0,5 a	**	**	1,4 a	1,0 a
100 unités et +	**	0,0 a	1,1 a	1,9 b	1,6 b	2,3 a	1,1 a	2,8 a	1,4 a	2,2 a
Tous les immeubles	6,9 c	**	2,8 a	3,4 c	2,5 a	2,5 a	2,1 c	1,4 a	2,9 a	3,0 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	499 b	493 c	573 a	571 b	707 a	727 b	915 b	908 b	651 a	679 b
6 à 19 unités	489 a	492 b	598 a	630 a	757 a	759 a	787 a	803 b	690 a	699 a
20 à 49 unités	545 a	494 a	714 a	693 a	893 a	910 a	925 a	949 a	830 a	819 a
50 à 99 unités	531 a	526 a	864 a	867 a	957 a	978 a	1 048 a	1 055 a	875 a	862 a
100 unités et +	**	627 a	773 a	811 a	891 a	917 a	948 a	949 a	854 a	883 a
Tous les immeubles	508 a	510 a	678 a	688 a	830 a	840 a	915 a	923 a	762 a	773 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Greater Sudbury

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1	0,0 c	2,9 c	6,7 c	2,6 c	1,8 a	2,2 a	1,0 d	0,6 a	0,6 a	1,6 a
Zone 2	4,5 d	2,8 b	3,2 c	2,2 c	0,7 b	1,1 a	1,2 a	0,3 b	**	4,1 d
Zone 3	4,5 d	4,9 d	3,4 c	3,6 d	5,6 b	3,8 c	3,4 a	4,3 a	**	**
Ville de Sudbury (zones 1-3)	4,3 d	4,7 d	3,6 c	3,1 c	3,0 c	2,4 a	1,4 a	1,1 a	1,5 a	2,2 b
Zone 4	**	**	4,4 b	4,1 b	2,7 a	2,7 a	**	**	**	**
Grand Sudbury (RMR)	4,2 d	5,1 d	3,8 b	3,3 b	3,0 a	2,5 a	1,4 a	1,0 a	1,4 a	2,2 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Greater Sudbury

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Grand Sudbury (RMR)										
Moins de 500 $	5,9 d	**	**	**	0,0 d	**	a.l.e.	a.l.e.	3,5 d	**
500 à 599 $	**	**	**	**	**	0,3 b	**	**	5,6 d	**
600 à 699 $	**	0,6 b	**	**	**	**	**	0,0 d	**	4,5 d
700 à 799 $	**	**	1,9 c	3,8 d	1,9 c	0,7 b	0,0 d	0,0 d	1,8 b	2,1 c
800 à 899 $	**	a.l.e.	0,9 a	3,9 c	6,6 c	4,2 c	2,1 c	**	5,2 c	3,9 c
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	1,4 a	1,1 a	2,2 b	3,8 b	**	2,3 c	2,4 c	3,3 b
Toutes les fourchettes	6,9 c	**	2,8 a	3,4 c	2,5 a	2,5 a	2,1 c	1,4 a	2,9 a	3,0 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

65782_2010_A01